

4-16262

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס 2747/20
 התכנית מאושרת מכח
 מס' 102/20 למס' 24.7.06
 מתאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אל-טייבה
 נתקבל בתאריך
 03-10-2006
 החתימה

מרחב תכנון מקומי אל-טייבה

א.תכנית שינוי מתאר מקומית מס" 2747/טב

תקון לתכנית מפורטת 1393/טב

الهيئة المحلية للتخطيط والبناء - الטיبة
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
 תכנית מס" טב/ 2747
 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 8/96
 24.7.96 מיום
 ע.כ.מ. יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז מרכז
 5.10.2006
נתקבל
 תיק מס'

מחוז המרכז
 נפה השרון
 המקום אלטייבה
 גוש 7842
 חלקה 18 "חלק"
 מס' יח"ד 6 יח"ד

שטח התכנית 1.136 ד.
 ג. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתרשים המצורף.

חאלד אבו אסבע
 הנדסאי תכנון ונדל"ן
 טל: 09-7994334

ג. בעל הקרקע **מחמוד שיד יוסף**
 טייבה המשולש-40400-ת.ד. 11 טל. 09.7994334
 ד. יוזם התכנית **מחמוד שיד יוסף**
 טייבה המשולש-40400-ת.ד. 11 טל. 09.7994334

חאלד אבו אסבע
הנדסאי בנין

יוסף ג'ומעה
אדריכל ובונה ערים

טייבה המשולש 40400 ת.ד. 670 טל: 097993458, פקס: 097991413
 טל/פקס 7993520
 טייבה המשולש 40400 ת.ד. 3290

- ו. מטרת התכנית (1) שינוי יעוד מאזור מגורים ג' עם ש.פ.פ. למגורים ג' עם חזית מסחרית.
- (2) העלאת אחוזי בניה.
- (3) הקטנת קוי בנין חזיתית בהתאם לתשריט.
- (4) שינוי ייעוד ממגורים ג' ומשפ"פ למפרץ חניה ולשצ"פ.
- (5) קביעת קונטור בניה.
- (6) קביעת הוראות בניה.

ז. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות (תקנון), וגליון אחד של תשריט מצב קיים ומצב מוצע בק"מ 1:250 + נספח גינון ק"מ 1:250 + נספח חניה ק"מ 1:250
 הוראות התכנית והתשריט מחייבים. הנספחים מנחים למעט תקן החניה שהוא מחייב.

לוח איזורים לתכנית טב/2747

האזור	צבע האזור	גודל המגרש ב-מ"ר	רוחב חזית	מספר הקומות	מס' יח' דיור	מקסימום שטח בניה ב-%	שטחים למטרות שרות	קו בנין			תנאים מיוחדים
								חזית	צדדי	אחורי	
מגורים ג' עם מסחרית	צהוב עם פס סגול ע"פי הסימון הירוק לפי תכנית אב למסחר טב/2944	700	בהתאם לתשריט	3 קומות + מגורים 2 קומות + משרדים 1 קומה + מסחר קומת חניה סה"כ 7 קומות	2 יח' דיור בקומה למגורי סה"כ 6 יח' דיור	32% לקומות קרקע 35% לקומות א', ב', ג', ד' 38% לקומות ה', ו' סה"כ 108% לכל הקומות	חדר מדרגות 4% מחסנים 6% חדרים מוגנים 4% מרפסות 4% סה"כ 18% לקומה סה"כ 108% לכל הקומות	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	1. תנאי לקבלת היתר הוא התקנת מעלית בבנין.

מצב קיים לפי תכנית טב/1393

האזור	צבע האזור	מגרש מספר	מיקום שטח מגרש ב-מ"ר	רוחב חזית מיומלי	מספר הקומות	מספר יחידות דיור	מקסימום שטח בניה כולל מרפסות, ח. מדרגות ב-מ"ר או ב-%	מבנה עזר ב-מ"ר או ב-%	קו בנין			הקלות ו/או תנאים מיוחדים	הערות
									חזית	צדדי	אחורי		
מגורים ג'	צהוב		מ-400 עד 649	18 מ'	3 קומות או 3 ק' ע"ע מפולשת	1 לקומה	30% לק' סה"כ 90%	30 מ"ר בק' ע' מפולשת	כמסומן בתשריט	3.0	5.0	1. קו בנין לבנינים קיימים יהיו לפי הקיים. והבניה המצעת (בניה חדשה) תבנה בפרמיטר הבניה הקיימת ומלבד שלא תעלה על אחוז הבניה המותר.	
מגורים ג'	צהוב		מ-649 ומעלה	20 מ'	3 קומות או 3 ק' ע"ע מפולשת	2 לקומה	35% לק' סה"כ 105%	50 מ"ר בק' ע' מפולשת	כמסומן בתשריט	3.0	6.0	2. תכנית זו מראה חלוקה סכימטית בלבד חתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תשריטי חלוקה לכל חלקה מקורית בנפרד.	
מגורים א'	כתום		מ-400 עד 650	18 מ'	קוטג' רב מפלסי גובה 10 מ'	2 יחידות	30% השלוחה אופקית סה"כ 60%	50 מ"ר בפרמיטר המבנה	כמסומן בתשריט	3.0	5.0	3. בחזית המערבית הגובלת הכביש הארצי מס' 123 ובחזית הצפונית הגובלת הכביש העוקף אשר לאורכו מתנע שטח פרטי מתוח יבנה גדרות בגובה 1.50 מ' מקסימום עם פתחים שלא יעלה על 1.20 מ' למעט בצמתות.	
צבועי מתוח פרטי	ירוק	תותר	בנית	מתקני	ספורט,	נופש	ומקלטים	צבוריים.				4. בצמתות גובה הגדר לפי החלטת הוועדה המקומית.	
פרטי מתוח פרטי	ירוק מותחם ירוק	על	שטח	זה לא	תותר כל	בניה.						5. בקשה לחקמת גדר חייבת לכלול מתרון לנקוד פחי אשפה וכו'.	
בנייני ציבור	חום מותחם חום	הבניה ע"י	תהיה הוועדה המקומית.	כפופה	לאישור	תכנית	בינוי	שתאושר				6. אם בתחבוא מהחלוקה יהיו בעלים שיראו עצמם נפגעים מהפקעת יתר אצ' לס לעומת יתר הבעלים	
חקלאי	פסים ירוקים	על	שטח	זה לא	תותר כל	בניה	שחיא	כולל	מחסנים.			7. על המונחה המקומית לדאוג לפתרון בעיות הניקוז בדרכים שבתכנית.	

ח. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית לבין עצמם יגברו הוראות התכנית על התשריט.

ט. רשום הדרכים: כל הדרכים בשטח התכנית נועדו להפקעה ותרשומה ע"ש הרשות מקומית.

י. רשום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לציבור (בניני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח, שבילים וכו')

י"א. שלבי ביצוע: 10 שנים.

י"ב. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית טב/1393.

חלות על תכנית זו, ההוראות בקשר לשימוש האיזורים מפורט בלוח האיזורים המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

י"ג. תקנות כלליות לבריאות הציבור:

1) לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכו' ב. 2) יובטחו חיבור למערכת ביוב מרכזית, ולמתכן טיפול איזורי. 3) איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ותמתקנים. 4) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

5) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע או מערכת הניקוז ואל מי התהום.

6) היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בועדת הביוב המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון ולבניה. 7) טופס גמר ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ניקוז: יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיבטיח אי זיהום קרקע ומים עליוניים ותחתונים.

איכות הסביבה: השימושים יעמדו בהוראות ובדיוני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

י"ד. הטל השבחה: הטל השבחה יגבה כחוק.

ט"ו. חניה: החניה תהיה עפ"י תקן חניה מאושר ולפי נספח תחבורה מצורף.

ט"ז. מרתפים: הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתפים לשימושים הבאים: מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חניה לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר חשמל, חדר מכונות למזוג אויר, חלל למעליות וחדר מכונות למעלית, מחסן משותף לכל דיירי הבנין בשיעור שלא יעלה על 6 מ"ר גובה המרתף יהיה לא יותר מ-2.20 מ' נטו.

ט"ח. תכליות:

למגורים: כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד.

למסחר ותעסוקה: ממכר כמעונאי בכפוף לאשור מחלקת רשוי ועסקים.

יז. גינון: שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% ללא חניות, בינוי ומיסעות.

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם/הבעל

=====

=====

מחמוד שיד יוסף

יוסף ג'ומעה

אדריכל

מ.ת.ר. 00106578

3

חאלד אבו אסדע
הנדסאי קבלן בניין
ט"ח. 09-7993520